

Usufrutto, il valore e l'estinzione

Autore: Alessandra Concas

In: Diritto civile e commerciale

L'**usufrutto** viene definito un **diritto reale**, il titolare, chiamato **usufruttuario**, acquista il pieno godimento di un bene che formalmente resta di proprietà di un altro soggetto, che prende il nome di **nudo proprietario**. Al fine della costruzione di un usufrutto e della corrispondente nuda proprietà, il notaio è essenziale e necessario.

Per consentire il calcolo delle **imposte da versare allo Stato** in seguito alla costituzione o trasferimento di un **usufrutto** (imposta ipotecaria, catastale e di registro), esiste una **tabella** che consente di valorizzare questo diritto. Approvata con decreto ministeriale (**D.M. 20.12.2017 pubblicato in G.U. n. 301 del 28.12.2017.2**), e aggiornata annualmente, essa manifesta determinati coefficienti i quali, espressi in relazione all'età dell'usufruttuario, dovranno essere moltiplicati con la rendita annuale dell'immobile, ottenuta dalla rendita catastale rivalutata del bene, moltiplicata per il tasso d'interesse legale, attualmente fissato nello 0,3 %, ottenendo in questo modo il **valore** dell'**usufrutto**.

L'**usufruttuario** che vorrebbe cedere al **nudo proprietario** il proprio diritto.

In relazione agli immobili, questo particolare diritto reale, vale a dire l'usufrutto, le quali caratteristiche svuotano di ogni facoltà l'ordinario diritto di proprietà (che per questa ragione viene definito "nudo") **si estingue**, tra le varie possibilità, anche con la **riunione dei due diritti (usufrutto e nuda proprietà)** nella stessa persona. Questa situazione giuridica viene definita con il termine di confusione o **consolidazione** che, nel caso specifico preso in considerazione, è prevista dalla legge.

Se si punta il dito il nudo proprietario acquista il diritto di usufrutto, che estinguerà e la proprietà riacquisterà la sua integrale pienezza, in termini di facoltà e caratteristiche. Per eseguire la descritta operazione, sarà ovviamente necessario rivolgersi ad un **notaio** e quindi procedere con l'**atto scritto e la successiva trascrizione** nei registri immobiliari.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/usufrutto-valore-lestinzione/>